

Asemakaavan muutos 21/025 Sairaalanmäki, kaavaehdotus

3019/10.02.04/2022

Tekninen lautakunta 30.11.2022 § 242

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, hannu.purho(at)kouvola.fi

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kuusankosken kaupunkikeskustan pohjoispuolella olevalla Sairaalanmäellä. Alue rajautuu pohjoisessa Sairaalanmäentiehen, idässä Puistokatuun, etelässä ja lännessä Mäenpäätiehen. Muutosalueen pinta-ala on noin 30 ha.

Tavoite

Asemakaavan tarkoituksena on muuttaa entisen sairaala-alueen käsittävän korttelin 358 asemakaavaa siten, että sen maankäyttö mahdollistaisi tulevaisuudessa alueen kehittämisen osana kaupungin asuin-, palvelu- ja virkistysaluerakennetta. Kaavamuutoksessa alueen keskellä olevan korttelin sisäisen kulkuväylän paikalle kaavoitetaan katualue, johon alueella olevat kiinteistöt on mahdollista liittää. Kaavassa varataan myös riittävät tilat ja rasitealueet alueella jo oleville yhdyskuntateknisille johdoille ja muille asennuksille sekä kevyen liikenteen yhteyksille. Lisäksi mäen sisässä olevan kalliosuojan rakenteet ja sen sisäänkäynnit huomioidaan asianmukaisilla merkinnöillä. Kaavalla ajanmukaistetaan Sairaalanmäkeä rajaavien virkistysalueiden maankäyttömerkinnät sekä niiden aluerajaukset ja huomioidaan niillä olevat luontoarvot.

Maanomistukseltaan suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Kouvolan kaupunki omistaa alueella olevan sairaanhoito-oppilaitoksen tontin ja osan Sairaalanmäen virkistysalueista.

Alueen asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu Kymsote Kiinteistöt Oy:n kanssa ja kaava on tullut vireille Kouvolan kaupungin omasta aloitteesta. Kaavamuutos ei sisälly kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2022 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Kaavaratkaisun toteuttamisesta sovitaan erillisessä maankäyttösopimuksessa, joka allekirjoitetaan ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja ote voimassa olevasta asemakaavasta ovat **oheismateriaaleina**.

Kaavahankkeen muut aineistot ovat nähtävissä Kouvolan kaupungin kotisivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/sairaalanmaki

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi Sairaalanmäen (kaava nro 21/025) kaava-aineiston.

Kaavahanke kuulutetaan vireille ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville talvella 2022-2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lausunnot viranomaisilta, suunnitelma-alueen toimijoilta ja muilta osallisilta.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta 29.11.2023 § 217

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, hannu.purho(at)kouvola.fi

Asianosaisten kuuleminen

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta 31.5.2023. Kaavaan liittyvä MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 23.3.2023. Kaavahankkeen aloituspalaveri pidettiin 25.5.2023.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla internet-sivuilla 31.5.2023. Myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta oli samanaikaisesti ilmoitus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin internet-sivuilla 31.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 31.5.–3.7.2023 välisenä aikana ja siitä ei annettu palautetta.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 31.5.–3.7.2023 välisen ajan. Kaavasta annettiin seitsemän (7) lausuntoa ja kaksi (2) palautetta. Lausuntoihin ja palautteisiin laaditut vastineet ja niiden aiheuttamat muutokset kaavaan on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 18–29.

Asemakaava-alueella sijaitsevien rakennusten suojeluarvoihin liittyen järjestettiin ao. viranomaisten kesken maastokäynti ja työpalaveri 18.9.2023. Paikalla olivat kaupungin edustajien lisäksi Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ja Kymenlaakso museon edustajat.

Uusi asemakaava

Asemakaava-alue koostuu asuin-, liike- ja palvelurakennuksen korttelialueista (ALP) sekä niihin rajautuvista Sairaalanpuun ja Sairaalanrinteen katualueista, yleisestä pysäköintialueesta (LP) sekä Sairaalanmäkeä rajaavista lähivirkistysalueista (VL ja VL/s).

Kaavassa muodostuvien ALP-korttelialueille on joustavasti mahdollista sijoittaa erilaista maankäyttöä asumisesta toimitilarakentamiseen ja erilaisiin palvelutoimintoihin. Kaavassa on alueelle esitetty ohjeellinen tonttijako ja rakentamisen maksimitehokkuus. Osalla rakennusaloista maksimirakennusoikeus on arvioituun tontin pinta-alaan nähden korttelitehokkuutta selvästi suurempi, joten niiden osalta maksimirakennusoikeus on määritetty kerrosalaneliömetrimääränä (k-m²). Vaikka kaavamuutoksessa Sairaalanmäen päällä olevien korttelialueiden fyysinen kokonaispinta-ala pienenee, alueen rakentamistehokkuus kasvaa hieman alueen tiivistyessä.

Rakennettavien rakennusten maksimikerroslukumäärä on esitetty roomalaisella numerolla (I-VI) ja ne vastaavat likimäärin jo toteutunutta tilannetta. Alueen keskellä kulkeva korttelin sisäinen kulkuyhteys muutetaan kaduksi ja katualueiden rajaukset muutetaan vastaamaan toiminnallisia tilatarpeita. Asemakaavan muutoksessa Sairaalanmäen rakennettua lakea ympäröivien metsäisten alueiden maankäyttömerkinnät muutetaan puistoista lähivirkistysalueeksi ja alueilla olevat luontoarvot ja tärkeimmät ulkoilupolut huomioidaan erillismerkinnöillä.

Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen ennakkovaikutusten arviointi (EVA) sisältyy kaavaselostukseen ja kaavan vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksen sivulla 33-35.

Asemakaava on **oheismateriaalina**.

Kaavahankeen verkkosivut: www.kouvola.fi/sairaalanmaki

Päätösvallan peruste

MRL 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kouvolan 1.6.2023 voimaan tulleen hallintosäännön 26 § mukaan asemakaavan hyväksyminen on siirretty tekniselle lautakunnalle.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka\(at\)kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi) ja kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, [hannu.purho\(at\)kouvola.fi](mailto:hannu.purho@kouvola.fi)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen, joka koskee kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelia 352 sekä siihen rajautuvia puisto-, lähivirkistys- ja pysäköimisalueita sekä luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta.

Tekninen lautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Jäsen Mia Ylä-Outinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.
